

Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Lange Heggen West' Beugen

Gemeente Boxmeer

Reg.nr.: Z/21/731494 - D/21/1055491 / RIS 2021-R-544

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Inhoud van de nota	3
2. Procedure	4
3. Zienswijzen	5
3.1 Zienswijze 1	5
3.2 Waterschap Aa en Maas	6
3.3 Zienswijze 3	6
3.4 Zienswijze 4	7
3.5 Zienswijze 5	9
4. Ambtshalve wijzigingen	11
4.1 Toelichting	11
4.2 Regels	11
4.3 Verbeelding	11

1. Inleiding

Deze 'Nota van zienswijzen' heeft betrekking op de zienswijzefase van de bestemmingsplanprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan 'Lange Heggen West te Beugen'. Dit plan voorziet in de bouw van 27 woningen (10 vrijstaande woningen, 10 twee-onder-een-kap woningen en 7 rij- geschakelde woningen) aan de zuidwestkant van het dorp Beugen.

1.1 Inhoud van de nota

Na deze inleiding zullen in de Nota achtereenvolgens aan de orde komen:

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;
- een verandering die ambtshalve wordt voorgesteld;
- Staat van wijzigingen.

2. Procedure

De gemeente Boxmeer heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Lange Heggen West' te Beugen van 7 juli 2021 tot en met 17 augustus 2021 ter inzage gelegd en eenieder de gelegenheid gegeven om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad.

Deze 'Nota van zienswijzen' betreft het voorstel voor een inhoudelijke reactie op de ingekomen zienswijzen. Tevens doet deze nota een voorstel voor aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp. Dit kan zijn naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen of ambtshalve. De indieners van een zienswijze zijn door middel van toezending van deze nota op de hoogte gebracht van deze gemeentelijke concept reactie hierop.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan beslist de gemeenteraad in hoeverre daarin wordt meegegaan.

Indien het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van het ontwerp wordt het raadsbesluit onverwijld naar de overlegpartners (o.a. de provincie) gestuurd. Deze hebben 6 weken de tijd om eventueel een reactieve aanwijzing te geven.

Pas na die periode kan het raadsbesluit worden bekendgemaakt en ter inzage worden gelegd voor zes weken. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit treedt in werking één dag na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn naast het beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

3. Zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Lange Heggen West' te Beugen van 7 juli 2021 tot en met 17 augustus 2021 ter inzage gelegd. Er zijn vijf zienswijzen ingediend. Vier zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. Eén zienswijze is buiten de termijn ingediend en derhalve niet ontvankelijk.

3.1 Zienswijze 1

Gedateerd 21 juli 2021, ontvangen op 21 juli 2021.

Zienswijze

- a. In het gebied van het bestemmingsplan leeft een familie Patrijsvogels. Een vogelsoort welke sinds 1975 al met 75% is uitgedund. Helaas wordt de Patrijs niet vernoemd in uw bestemmingsplan echter betreft het wel een beschermd dier. Zij leven op het bouwland van bestemmingsplan Lange Heggen West en het open veld tussen Lange heggen 42 en 48. Als straks het huidige bestemmingsplan Sterckwijk volgebouwd is, is hun enige overgebleven woongebied het bestemmingsplan Lange heggen West. Indien met het bestemmingsplan Lange Heggen West het leefgebied van de patrijs wordt ontnomen moet dit in de directe omgeving gecompenseerd worden. Ideaal zou zijn dat in het bestemmingsplan wordt mee genomen dat het openveld tussen Lange Heggen 42 en 48 voor hen beschikbaar blijft.
- b. Verzocht wordt om de T-splitsing zodanig te verleggen dat die loodrecht tegenover de scheiding van de percelen Lange Heggen 40 en 42 komt te liggen.

Reactie gemeente

- a. Op Sterckwijk zit een populatie patrijzen die momenteel gebruik maken van de ruige graslanden op de toekomstige bedrijfskavels. In de toekomst zal dit leefgebied verdwijnen. Mochten er opties zijn is het natuurlijk altijd mooi om bij eventuele groenzones rekening te houden met een dergelijke soort.

De patrijs valt in de rapportage uit 2019 onder de maatregelen als genoemd voor algemene broedvogelsoorten. In tegenstelling tot hetgeen door appellant wordt aangehaald valt de patrijs niet onder een streng beschermingsregime van de Wet natuurbescherming. Dit betekent in de praktijk dat alleen broedgevallen van de patrijs op het moment van broeden en grootbrengen van de jongen beschermd zijn (zoals alle vogels in Nederland). Concreet betekent dit dat vanuit de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming het enkel noodzakelijk is om met de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen (broedseizoen globaal van maart tot en met augustus). Indien het werkterrein buiten deze periode bouwrijp gemaakt wordt en vervolgens gezorgd wordt dat er geen vogels gaan broeden is overtreding te voorkomen. Voor de patrijs is dan ook geen aanvullend onderzoek of ontheffing of compensatieplicht noodzakelijk vanuit de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming.

- b. Om de T-splitsing ter hoogte van de scheidslijn tussen 40 en 42 te kunnen leggen, dient de nieuwe straat 3,5 m naar rechts op te schuiven. Dit betekent een flinke verkleining van de achtertuinen van de rijwoningen en een positionering van de woningen die te dicht bij Lange Heggen 13 en Moerkamp 31 komt te staan en beide is vanuit stedenbouwkundig oogpunt bezien niet gewenst.
De punaises zijn in het stedenbouwkundigplan weergegeven. Het woonrijp maken van het plan moet nog gebeuren. Dan zal de ook de locaties van de punaises besproken worden. Wellicht zijn er dan nog kleine aanpassingen mogelijk in de precieze locatie van de punaises.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing of wijziging van het bestemmingsplan. De zienswijze is ongegrond.

3.2 Waterschap Aa en Maas

Gedateerd 3 augustus 2021, ontvangen op 3 augustus 2021.

Zienswijze

Het waterschap geeft aan dat er voldoende waterberging wordt aangelegd en dat het ontwerpbestemmingsplan daarom geen aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze.

Reactie gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

3.3 Zienswijze 3

Gedateerd 16 augustus 2021, ontvangen op 17 augustus 2021.

Zienswijze

- a. Voorgesteld wordt het gehele plan te spiegelen: waarbij de 7 sociale huurwoningen niet aan de tuin van appellant worden gesitueerd maar aan de rand van het voetbalveld en gedeeltelijk grenzen aan een agrarisch perceel. Met het huidige plan grenst perceel van appellant aan "een muur" van 7 aaneengeschakelde woningen. Hierdoor wordt het woongenot aangetast. Vrijstaande woningen of 2 onder 1 kappers geven een volledig andere beeld.
- b. De goot- en nokhoogte van de 7 sociale huurwoningen zijn boven gemiddeld hoog. Dit zorgt voor veel inkijk vanuit de huurwoningen in de tuin.
- c. Vanuit het beeld en kwaliteit aspect is het totaal niet logisch om de sociale huurwoningen tussen vrijstaande woningen te plannen. Houd de uitstraling van de straat zoals die is en plaats de 7 woningen aan de rand van het park.
- d. Gepleit wordt voor een tweede ontsluitingsweg, met name tijdens de bouw. Je ontlast Lange Heggen van veel extra bouwverkeer, beschadigingen aan huizen als gevolg van trillingen worden voorkomen en de verkeersveiligheid wordt vergroot.

Reactie gemeente

- a. De westrand van het plan Lange Heggen West maakt onderdeel uit van de overgang naar het landelijk gebied, naar het open buitengebied. Vanuit de beleving van het buitengebied is een zachte overgang tussen dorp en buitengebied noodzakelijk. Deze zachte overgang wordt verkregen door een combinatie van een groene beplantingszone met bomen en een lossere bebouwing aan de rand van de wijk. De meer compacte, aaneengesloten bebouwing past beter in de richting van een centrum van een kern.
Doordat de aaneengebouwde rijenwoningen scheef geplaatst zijn, wordt ten opzichte van de achtertuinen van Lange Heggen 13 en Moerkamp 31 een steeds grotere afstand verkregen. Daarnaast is langs het voet-/fietspad een brede groenstrook openomen. In het stedenbouwkundig plan is een gewijzigde inrichting van dit groen nog niet meegenomen. Ondertussen wordt wel verder nagedacht over de inrichting van het groen langs dit pad. Ondermeer wordt eraan gedacht om langs de achterkant van de nieuwe woningen een aantal lagere bomen te zetten die wel voor biodiversiteit en schaduw op het pad zorgen maar zo min mogelijk schaduw in de achtertuinen van Lange Heggen 13 en Moerkamp 31 geven. Door deze bomen ontstaat er ook een diffuser beeld op de rij woningen.
- b. De goothoogte van alle woningen in het plangebied Lange Heggen West is ten behoeve van het bieden van een zo groot mogelijke flexibiliteit in bebouwingsmogelijkheden op een standaard in de gemeente Boxmeer gehanteerde hoogte van 2 bouwlagen met kap gezet. Dat betekent een maximale goothoogte van 6,5 m en een maximale bouwhoogte van 10 m.

Vanaf 1 juli 2020 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland voldoen aan de eisen van bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Dit vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD. Om aan deze eisen te kunnen worden onder andere verdiepingsvloeren extra geïsoleerd. Om vervolgens aan de eisen ten aanzien van plafondhoogten te kunnen voldoen, is het noodzakelijk de goothoogte op handhaven op 6,5 m. Deze goothoogte is overigens gelijk aan de omliggende woningen aan de noord- en oostkant van het plangebied.

Voor de 22 m diepe noordelijke strook is de goothoogte richting de achterste perceelsgrens stapsgewijs verlaagd omdat de woningen daar dichtbij de bestaande woningen komen te staan, namelijk op ruim 4 m tot 12,4 m afstand van de achterste perceelsgrens van de bestaande woningen aan de Gildestraat, Schuttersstraat en Moerkamp. Vergelijk dit met de bestemmingsplanmatige afstand van de rijwoningen van minimaal 16,4 tot 21 m afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van Lange Heggen 13. De afstand zal hoogstwaarschijnlijk nog groter zijn omdat voor rijenwoningen meestal niet de volledige diepte van 12 m voor het hoofdgebouw benut zal worden die bestemmingsplanmatig is opgenomen voor het geval dat in de toekomst toch afgezien wordt van rijenwoningen en er toch vrijstaande of half-vrijstaande woningen gebouwd gaan worden.

- c. Binnen het plangebied Lange Heggen West is gestreefd naar een grote diversiteit aan woningen zodat er woningen voor meerdere doelgroepen beschikbaar komen. Om de impact van de rijenwoningen op de sfeer van de Lange Heggen zo klein mogelijk te laten zijn, is deze rij met woningen haaks op de Lange Heggen gezet. De zijgevel van de kopwoning doet dan mee in de breedte van de voorgevels van de vrijstaande woningen aan de Lange Heggen.
- d. Door het aanleggen van een tijdelijke ontsluitingsweg voor bouwverkeer ontstaan er mogelijkheden voor sluipverkeer van een naar Beugen. In het verleden zijn juist maatregelen genomen om dit sluipverkeer te beëindigen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing of wijziging van het bestemmingsplan. De zienswijze is ongegrond.

3.4 Zienswijze 4

Gedateerd 17 augustus 2021, ontvangen op 18 augustus 2021 per post.

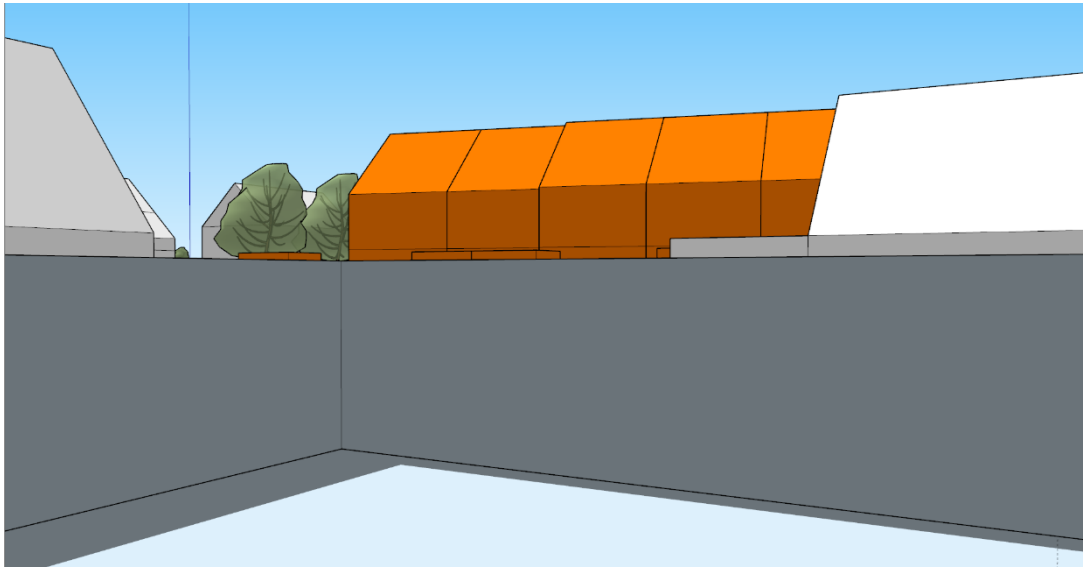
Zienswijze

- a. Als gevolg van de situering van de sociale woningbouw kijkt appellant straks tegen circa 400 m² bebouwing aan. Tevens is van de achterzijde van deze woningen zich op de tuin van appellant. Ook zal er als gevolg van de woningbouw sprake zijn van schaduwwerking.
- b. In verband met de veiligheid zou de Groenstrook langs het noord/zuid pad minimaal 2,5 m breed moeten worden en er zeker geen achteruitgangen op het voetpad mogen worden toegelaten. De geplande achterom zou zoals in van Speijk Boxmeer met hekwerk dienen te worden voorzien zodat er een verplichte route ontstaat om bij de achteringang te komen.
- c. Onduidelijk is of wat er gebeurt met de woningen grenzend aan de Lange heggen indien mocht blijken dat uitvoering van dit onderdeel niet uitvoerbaar is.
- d. In tegenstelling tot hetgeen in het akoestisch rapport is aangegeven liggen de te realiseren sociale woningbouw binnen de geluidscontour van Sterckwijck.
- e. Door de geplande verhogingen op de oversteek voetpad/fietspad oostzijde naar Dorus Peterspad met de Lange Heggen en de T-Splitsing Lange Heggen, Klaverkamp zal er enige snelheidsverlaging zijn maar nog steeds onvoldoende. Er zal meer gedaan moeten worden om de snelheid te verlagen.
- f. De oversteek Boxmeerseweg - Lange Heggen blijft een zeer gevaarlijk punt. Ook in het voorjaar van 2020 heeft er nog een zeer ernstig ongeluk plaatsgevonden.

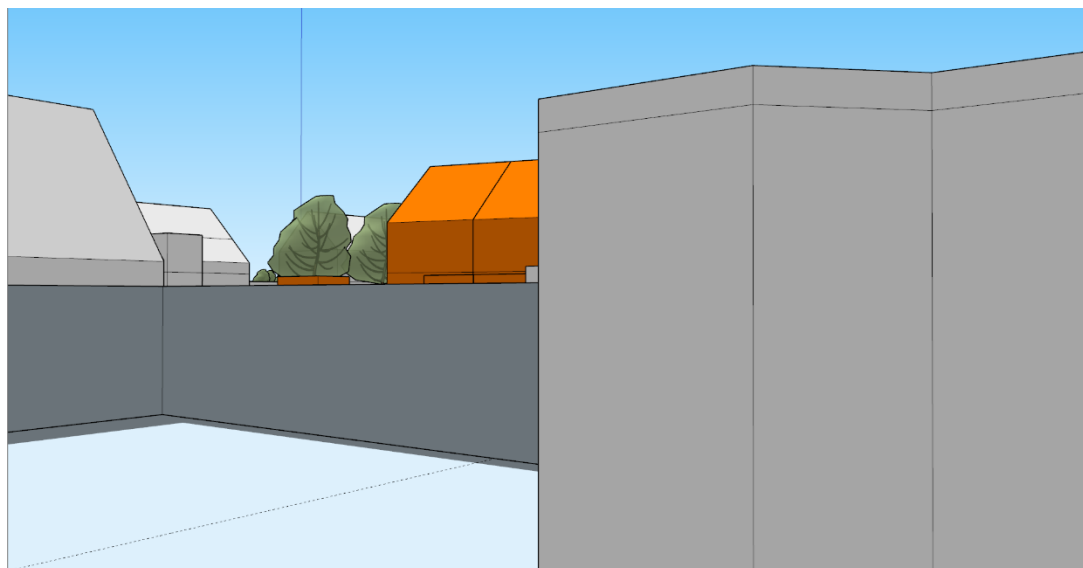
Reactie gemeente

- a. De meest dichtbij gelegen woning in de 38,6 m lange rij ligt bestemmingsplanmatig op 33,9 m afstand van de achtertuin van Moerkamp 29. Omdat bij rijenwoningen meestal niet de volledige bestemmingsplanmatige diepte van 12 m voor het hoofdgebouw wordt benut, maar meestal rond de 10 m zal liggen, zal de afstand tot de achtertuin van Moerkamp 29 nog groter zijn.

De afstand tussen de nieuwe woningen en de achtertuin is groter dan de afstand van de achtertuin tot de bestaande woningen. De bestaande woningen bestaan uit één bouwlaag met kap maar in de kap van de bestaande woningen kunnen ook dakkapellen worden geplaatst waardoor er eveneens vanaf de verdieping zicht is in de achtertuin van Moerkamp 29. Het vrije uitzicht dat momenteel aanwezig is vanuit de tuin, zal er in de toekomst echter inderdaad niet meer zijn. Vanuit het midden van de achtertuin gezien met schutting en haag op 1,8 m hoogte, zal het zicht ongeveer als volgt worden:



Het uitzicht vanuit de woning Moerkamp 29 verandert echter zeer beperkt: onderstaande afbeelding geeft het zicht vanuit de meest oostelijke hoek van de achtergevel van deze woning, waar geen raam van de woning zit: de bestaande uitbouw schermt het zicht vanuit de woning in westelijke richting grotendeels af. Daarnaast is er nauwelijks vrij uitzicht vanuit de woning door de bestaande woningen aan de zuidzijde van de Lange Heggen en de eigen schutting en haag.



- b. Ten behoeve van de bereikbaarheid van de woningen aan de oostzijde van het plangebied wordt een achterom aangelegd. Deze achterom krijgt geen aansluiting op het bestaande noord/zuid voetpad maar wordt ontsloten via de nieuw aan te leggen weg in het plangebied. Een groenstrook aan de westkant van het noord/zuid voetpad blijft echter aanwezig.
- c. Bedoeld wordt de 8 woningen op de strook in eigendom van de heer vd Voordt aan de noordzijde van het plangebied. Wij zijn voornemens het bestemmingsplan vast te stellen ten behoeve van de realisatie van 8 woningen aan de noordzijde van het plangebied. Indien mocht blijken dat dit planonderdeel niet uitvoerbaar en aangepast moet worden om uitvoering te kunnen geven aan een gewijzigd plan dan moet hiervoor een nieuwe planologische procedure worden gevolgd met alle bijbehorende rechtsbescherming.
- d. De noordzijde van bedrijventpark Sterckwijck wordt begrensd door kleinschalige bedrijvigheid met bedrijfswoningen. De milieucategorie bedraagt hier maximaal milieucategorie-2. Dit betekent, dat de aan te houden afstand in principe 50 meter moet bedragen. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt kan gemotiveerd een afstand van 30 meter worden aangehouden. Omdat het plangebied Lange Heggen West aan de zuidzijde gelegen is in een omgeving die aangemerkt wordt als gemengd gebied doordat aan de zuidzijde van de weg bedrijfswoningen gelegen zijn, dienen de bedrijfsgebouwen die bepalend zijn voor de aan te houden afstand tot de nieuwe woningen op minimaal 30 m afstand gelegen te zijn. Met circa 32 m bestemmingsplanmatige afstand wordt hieraan voldaan. De afstand tussen de beoogde woningen en de bedrijfsgebouwen is derhalve voldoende.
- e. Na realisatie van het plangebied wordt bekeken of aanvullende snelheidsremmende voorzieningen nodig zijn en zo ja, in welke vorm dat dan zal zijn. In het stedenbouwkundigplan zijn in verband met het verhogen van de verkeersveiligheid zogenoemde punaises weergegeven. Het woonrijp maken van het plan moet echter nog gebeuren. Dan zal de ook de locaties van de punaises besproken worden. Wellicht zijn er dan nog kleine aanpassingen mogelijk in de precieze locatie van de punaises.
- f. In de oude situatie, waarbij de Lange Heggen nog deel uitmaakte van een doorlopende route richting Rijkevoort en bestuurders op de Lange Heggen bij nadering van het kruispunt met de Boxmeerseweg verplicht waren om te stoppen (maar dat vaak niet deden), vonden regelmatig ongevallen op het kruispunt plaats. Met de aanleg van de fietsstraat in 2012 is de Lange Heggen een doodlopende weg geworden en is het kruispunt voorzien van uitritconstructies in de Lange Heggen, waardoor de snelheid wordt geremd. In de periode 2013-2020 zijn nog 3 ongevallen op het kruispunt geregistreerd, waarvan 2 met letsel. Door de maatregelen is de verkeersveiligheid verbeterd. De extra woningen in het bouwplan Lange Heggen west leiden weliswaar tot extra verkeersbewegingen, maar met een (zeer) geringe en acceptabele toename van het ongevalsrisico. Bij het inrichten van de weg, in combinatie met de snelheidsremmende voorzieningen, is het realiseren van een veilige oversteek een belangrijk uitgangspunt.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing of wijziging van het bestemmingsplan. De zienswijze is ongegrond.

3.5 Zienswijze 5

Gedateerd 18 augustus 2021, ontvangen op 18 augustus 2021 per mail.

Zienswijze

Gepleit wordt voor een tweede ontsluitingsweg, met name tijdens de bouw. Je ontlast Lange heggen van veel extra bouwverkeer en de verkeersveiligheid wordt vergroot.

Reactie gemeente

De termijn van terinzagelegging liep van 7 juli 2021 tot en met 17 augustus 2021. De zienswijze is gedateerd op 18 augustus 2021 en derhalve buiten de termijn ingediend. Een vergelijkbare zienswijze is echter als zienswijze 2, onder d, ingediend en derhalve in de overwegingen al meegenomen.

Conclusie

De zienswijze is buiten de ter inzage termijn ingediend en is niet ontvankelijk.

4. Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld.

4.1 Toelichting

Niet van toepassing.

4.2 Regels

Niet van toepassing.

4.3 Verbeelding

Niet van toepassing.